
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓閣下所持中國誠通發展集團有限公司全部股份，應立即將本通函轉交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



CHINA CHENG TONG DEVELOPMENT GROUP LIMITED

中國誠通發展集團有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：217)

**主要交易－
售後回租安排**

董事會函件載於本通函第10至27頁。

二零二六年一月十六日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	10
附錄一 – 本集團財務資料	I-1
附錄二 – 一般資料	II-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「巴音租賃資產」	指	若干風力發電設備
「巴音租賃資產估值報告」	指	估值師II就巴音租賃資產於二零二五年十二月四日的價值出具的估值報告，該估值報告將於二零二六年十二月三日期滿
「巴音承租人」	指	內蒙古華電巴音風力發電有限公司，一間於中國成立的有限責任國有企業
「巴音售後回租協議」	指	誠通融資租賃與巴音承租人於二零二五年十二月十七日就巴音租賃資產簽訂的以下兩(2)套協議的統稱： (1) 回租物品轉讓協議；及 (2) 融資租賃協議(售後回租)
「巴音售後回租安排」	指	誠通融資租賃根據巴音售後回租協議的條款向巴音承租人購買巴音租賃資產及將巴音租賃資產回租予巴音承租人
「董事會」	指	董事會
「誠通控股」	指	中國誠通控股集團有限公司，一間於中國成立的有限責任國有企業，為本公司的最終控股公司
「誠通香港」	指	中國誠通香港有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，於最後實際可行日期為本公司的控股股東
「誠通融資租賃」	指	誠通融資租賃有限公司，一間於中國成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司

釋 義

「中國五礦」	指	中國五礦集團有限公司，一間於中國成立的有限責任國有企業，由國務院國資委全資擁有
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則賦予的涵義
「本公司」	指	中國誠通發展集團有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「控股股東」	指	具有上市規則賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其於本通函日期的附屬公司
「擔保人」	指	康欣擔保人、溫州擔保人、肇慶擔保人及／或諸暨擔保人(視乎情況而定)
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士(具有上市規則賦予的涵義)的第三方
「京唐共同承租人」	指	京唐承租人I及京唐承租人II的統稱
「京唐租賃資產」	指	若干施工機械及輔助設備
「京唐租賃資產估值報告」	指	估值師I就京唐租賃資產於二零二五年十一月十三日的價值出具的估值報告，該估值報告將於二零二六年十一月十二日到期
「京唐承租人I」	指	河北京唐工業技術有限公司，一間於中國成立的有限公司
「京唐承租人II」	指	中國二十二冶集團有限公司，一間於中國成立的有限責任國有企業

釋 義

「京唐售後回租協議」	指	京唐售後回租協議I及京唐售後回租協議II的統稱
「京唐售後回租協議I」	指	誠通融資租賃與京唐共同承租人於二零二五年十一月二十一日就京唐租賃資產簽訂的以下兩(2)套協議的統稱： (1) 回租物品轉讓協議；及 (2) 融資租賃協議(售後回租)
「京唐售後回租協議II」	指	誠通融資租賃與京唐共同承租人於二零二五年十二月二十三日就京唐租賃資產簽訂的以下協議的統稱： (1) 回租物品轉讓協議；及 (2) 融資租賃協議(售後回租)
「京唐售後回租安排I」	指	誠通融資租賃根據京唐售後回租協議I的條款向京唐共同承租人購買京唐租賃資產及將京唐租賃資產回租予京唐共同承租人
「京唐售後回租安排II」	指	誠通融資租賃根據京唐售後回租協議II的條款向京唐共同承租人購買京唐租賃資產及將京唐租賃資產回租予京唐共同承租人
「京唐售後回租安排」	指	京唐售後回租安排I及京唐售後回租安排II的統稱
「康欣擔保人」	指	無錫市建設發展投資有限公司，一間於中國成立的有限責任國有企業
「康欣租賃資產」	指	生產機械及設備
「康欣承租人」	指	湖北康欣新材料科技有限責任公司，一間於中國成立的有限責任國有企業

釋 義

「康欣售後回租協議」	指	誠通融資租賃與康欣承租人於二零二五年十二月十七日就康欣租賃資產簽訂的以下兩(2)套協議的統稱： (1) 回租物品轉讓協議；及 (2) 融資租賃協議(售後回租)
「康欣售後回租安排」	指	誠通融資租賃根據康欣售後回租協議的條款向康欣承租人購買康欣租賃資產及將康欣租賃資產回租予康欣承租人
「最後實際可行日期」	指	二零二六年一月十五日，即本通函付印前就確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期
「租賃期」	指	售後回租協議項下的租賃期
「租賃資產」	指	巴音租賃資產、京唐租賃資產、康欣租賃資產、溫州租賃資產、肇慶租賃資產及／或諸暨租賃資產(視乎情況而定)
「租賃資產估值報告」	指	巴音租賃資產估值報告、京唐租賃資產估值報告、溫州租賃資產估值報告、肇慶租賃資產估值報告及諸暨租賃資產估值報告的統稱
「承租人」	指	巴音承租人、京唐共同承租人、康欣承租人、溫州承租人、肇慶承租人及／或諸暨承租人(視乎情況而定)
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「貸款報價利率」	指	中國人民銀行轄下機關全國銀行間同業拆借中心頒佈的一(1)年或五(5)年期貸款市場報價利率
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣

- 「先前巴音交易」 指 誠通融資租賃先前所訂立的以下交易的統稱：
- (1) 與四川瀘州川南發電有限責任公司訂立的售後回租安排，有關詳情載於本公司日期為二零二三年十一月十七日的公告及日期為二零二三年十二月十五日的相應通函；
 - (2) 與華電大同新能源有限公司訂立的售後回租安排，有關詳情載於本公司日期為二零二五年十月十六日的公告；
 - (3) 與巴彥淖爾市建技中研風力發電有限責任公司訂立的售後回租安排，有關詳情載於本公司日期為二零二五年十月二十一日的公告及日期為二零二五年十一月十二日的相應通函；及
 - (4) 與新疆華電新特能源有限責任公司訂立的售後回租安排，有關詳情載於本公司日期為二零二五年十一月十三日的公告及日期為二零二五年十二月十五日的相應通函

- 「先前京唐交易」 指 誠通融資租賃先前訂立的以下交易的統稱：
- (1) 與淄博城信建投工程管理有限公司及中冶建工集團有限公司(作為共同承租人)訂立的售後回租安排，詳情載於本公司日期為二零二三年一月十一日的公告及日期為二零二三年二月十六日的相應通函；
 - (2) 與杭州富陽申蓉建設發展有限公司及中國五冶集團有限公司(作為共同承租人)訂立的售後回租安排，詳情載於本公司日期為二零二三年一月十一日的公告及日期為二零二三年二月十六日的相應通函(二零二五年十二月十五日結束)；

- (3) 與廣東肇慶市高新建設開發有限公司及中國五冶集團有限公司(作為共同承租人)訂立的售後回租安排，詳情載於本公司日期為二零二三年一月十一日的公告及日期為二零二三年二月十六日的相應通函(二零二五年十二月十五日結束)；及
- (4) 與(i)鄂城中一生態環境治理有限公司及中國一冶集團有限公司(作為共同承租人)；及(ii)湖北松澗旅遊公路建設及管理有限公司及中國一冶集團有限公司(作為共同承租人)訂立的售後回租安排，詳情載於本公司日期為二零二五年八月二十六日的公告及日期為二零二五年九月十八日的相應通函

「先前交易」	指	先前巴音交易及先前京唐交易的統稱
「購買價格」	指	誠通融資租賃向相關承租人購買相關租賃資產應付的代價
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「售後回租協議」	指	巴音售後回租協議、京唐售後回租協議I、京唐售後回租協議II、康欣售後回租協議、溫州售後回租協議、肇慶售後回租協議及諸暨售後回租協議的統稱
「售後回租安排」	指	巴音售後回租安排、京唐售後回租安排I、京唐售後回租安排II、康欣售後回租安排、溫州售後回租安排、肇慶售後回租安排及諸暨售後回租安排的統稱

釋 義

「國資委」	指	國有資產監督管理委員會
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「估值師I」	指	山東聯邦房地產土地評估測繪有限公司，為中國合資格獨立估值師
「估值師II」	指	江蘇中茂土地房地產資產評估造價諮詢有限公司，為中國合資格獨立估值師
「估值師III」	指	北京精鑒資產評估有限公司，為中國合資格獨立估值師
「估值師」	指	估值師I、估值師II及估值師III的統稱
「溫州擔保人」	指	浙江甌海產業投資集團有限公司，一間於中國成立的有限責任國有企業
「溫州租賃資產」	指	水文監測、水處理、X射線光電子能譜儀及活性炭過濾器等設施及設備
「溫州租賃資產估值報告」	指	估值師II就溫州租賃資產於二零二五年十一月二十八日的價值出具的估值報告，該估值報告將於二零二六年十一月二十七日期到期
「溫州承租人」	指	溫州市智車未來商業運營管理有限公司，一間於中國成立的有限責任國有企業
「溫州售後回租協議」	指	誠通融資租賃與溫州承租人於二零二五年十二月十一日就溫州租賃資產簽訂的以下三(3)套協議的統稱： (1) 回租物品轉讓協議；及 (2) 融資租賃協議(售後回租)

釋 義

「溫州售後回租安排」	指	誠通融資租賃根據溫州售後回租協議的條款向溫州承租人購買溫州租賃資產及將溫州租賃資產回租予溫州承租人
「肇慶擔保人I」	指	肇慶新區投資控股有限公司，一間於中國成立的有限責任國有企業
「肇慶擔保人II」	指	肇慶新區投資發展集團有限公司，一間於中國成立的有限責任國有企業
「肇慶擔保人」	指	肇慶擔保人I及肇慶擔保人II的統稱
「肇慶租賃資產」	指	智能化系統設備及智慧停車管理系統設備等
「肇慶租賃資產估值報告」	指	估值師II就肇慶租賃資產於二零二五年十一月二十八日的價值出具的估值報告，該估值報告將於二零二六年十一月二十七日期到期
「肇慶承租人」	指	肇慶國鑫產業投資有限公司，一間於中國成立的有限責任國有企業
「肇慶售後回租協議」	指	誠通融資租賃與肇慶承租人於二零二五年十二月十一日就肇慶租賃資產簽訂的以下三(3)套協議的統稱： (1) 回租物品轉讓協議；及 (2) 融資租賃協議(售後回租)
「肇慶售後回租安排」	指	誠通融資租賃根據肇慶售後回租協議的條款向肇慶承租人購買肇慶租賃資產及將肇慶租賃資產回租予肇慶承租人
「諸暨擔保人」	指	諸暨市建設集團有限公司，一間於中國成立的有限責任國有企業

釋 義

「諸暨租賃資產」	指	智能通關卡口設施及海關檢驗檢疫設備等
「諸暨租賃資產估值報告」	指	估值師III就諸暨租賃資產於二零二五年十一月十五日的價值出具的估值報告，該估值報告將於二零二六年十一月十四日到期
「諸暨承租人」	指	諸暨市交通物流有限公司，一間於中國成立的有限責任國有企業
「諸暨售後回租協議」	指	誠通融資租賃與諸暨承租人於二零二五年十二月二十二日就諸暨租賃資產簽訂的以下三(3)套協議的統稱： (1) 回租物品轉讓協議；及 (2) 融資租賃協議(售後回租)
「諸暨售後回租安排」	指	誠通融資租賃根據諸暨售後回租協議的條款向諸暨承租人購買諸暨租賃資產及將諸暨租賃資產回租予諸暨承租人
「%」	指	百分比

於本通函內，以人民幣為單位的金額已按人民幣1.00元兌港幣1.09元的匯率換算為港幣。採用該匯率(如適用)乃僅供說明用途，並不表示任何金額已經或可能已按該匯率或任何其他匯率兌換或根本未有兌換。



CHINA CHENG TONG DEVELOPMENT GROUP LIMITED

中國誠通發展集團有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：217)

非執行董事：

孫潔(主席)

執行董事：

陳劍影

張傳義

白春蕊

獨立非執行董事：

李萬全

何佳

劉磊

敬啟者：

註冊地址及香港主要

營業地點：

香港

德輔道中189號

李寶椿大廈二十二樓

**主要交易－
售後回租安排**

1. 緒言

茲提述本公司日期為二零二五年十一月二十一日、二零二五年十二月十一日、二零二五年十二月十七日、二零二五年十二月二十二日及二零二五年十二月二十三日的公告，內容有關售後回租安排。

本通函旨在向閣下提供(i)售後回租安排的資料；及(ii)根據上市規則須予披露之其他資料。

2. 主要交易

(A) 售後回租安排

誠通融資租賃(本公司間接全資附屬公司)(i)於二零二五年十一月二十一日及二零二五年十二月二十三日分別與京唐共同承租人訂立京唐售後回租協議；(ii)於二零二五年十二月十一日分別與溫州承租人訂立溫州售後回租協議及與肇慶承租人訂立肇慶售後回租協議；(iii)於二零二五年十二月十七日分別與巴音承租人訂立巴音售後回租協議及與康欣承租人訂立康欣售後回租協議；及(iv)於二零二五年十二月二十二日與諸暨承租人訂立諸暨售後回租協議，據此，誠通融資租賃將向承租人購買相關租賃資產，並於相關租賃期內將相關租賃資產回租予承租人，惟可根據相關售後回租協議的條款及條件提早終止。售後回租安排的主要條款載列如下。

主體事項

根據各項售後回租安排，待達致相關售後回租協議所載條件後，誠通融資租賃將向相關承租人購買相關租賃資產，而該等租賃資產將回租予相關承租人，租賃期自誠通融資租賃就相關租賃資產支付購買價格之日期起計為期兩(2)年或三(3)年，惟可根據相關售後回租協議的條款及條件提早終止。

售後回租協議所訂明的條件包括以下各項：

- (i) 相關回租物品轉讓協議已簽訂及生效；
- (ii) 相關融資租賃協議(售後回租)以及所有相關協議、附錄、確認書及所有其他法律文件已簽訂；
- (iii) 誠通融資租賃已自相關承租人處獲取須向誠通融資租賃提供且符合誠通融資租賃規定的所有文件及資料；
- (iv) 相關承租人提供證明彼等擁有相關租賃資產的所有必要文件及資料；
- (v) 相關承租人悉數支付保證金(如適用)；

- (vi) 相關承租人就相關售後回租安排取得所有必要批准；
- (vii) (如適用)相關擔保協議已簽訂及生效，並完成相關抵押品的擔保登記；
- (viii) (如適用)相關承租人根據相關售後回租協議的條款就相關租賃資產承購保險，以及保險合約已簽訂及生效；及
- (ix) 誠通融資租賃可能要求的任何其他條件。

倘售後回租協議項下之任何條件未能於二零二五年十二月三十一日、二零二六年三月三十一日、二零二六年六月三十日或二零二六年八月三十一日(視乎情況而定)或之前達成，則誠通融資租賃有權單方面終止售後回租協議。

除巴音售後回租協議外，售後回租協議項下的所有條件已達成。

購買價格

購買價格乃由誠通融資租賃與相關承租人經參考估值師以成本／市場法評估的相關租賃資產的評估值／賬面淨值後協定。經考慮相關租賃資產的性質、其轉售潛力及相關成本等因素後，已對評估值／賬面淨值進行折讓。經協定的折讓可令資產價值與售後回租安排的整體經濟及風險狀況取得平衡。

在評估相關租賃資產價值時，估值師也考慮了(i)市場法，即根據市價將被評估資產與市場上可比資產進行比較，以估測被評估資產的價值；及(ii)收益法，即通過估算被評估資產未來的預期收益及採用適當的折現率折算成現值，計算被評估資產的價值。由於(i)相關租賃資產並無公開活躍的市場並缺乏類似資產可資比較交易的資料及(ii)難以單獨估計相關租賃資產的收益，因此市場法及收益法均被視為不適合評估相關租賃資產的公允價值的方法。根據資產估值的相關程序，估值師經考慮影響相關租賃資產估值的因素後採用成本法。

估值師於評估相關租賃資產時採用的成本法是通過將被評估資產的重置成本乘以其成新率以釐定被評估資產價值的一種方法。被評估資產的價值通過首先估測被評估資產的重置成本，然後扣除估測的被評估資產已存在的各種折舊因素獲得。重置成本根據被評估資產於評估日期的現行市場價值而釐定，而成新率則通過實地勘察並綜合技術及經濟因素分析計算釐定。

根據估值，相關租賃資產的評估總重置成本乃透過將各項租賃資產的重置成本合計而釐定。每項個別租賃資產的重置成本(如適用)由購買資產所產生的必要及合理成本組成。

被評估資產的成新率乃經考慮被評估資產的經濟壽命、被評估資產的尚可使用年限及被評估資產的狀況後通過實地勘察予以釐定。

根據上文所述，相關租賃資產的評估總值乃按相關租賃資產的總重置成本乘以相關租賃資產的相關成新率計算。

各項售後回租安排項下租賃資產的評估值以及估值所用的關鍵參數概述如下：

	京唐售後回租安排I	京唐售後回租安排II	溫州售後回租安排	肇慶售後回租安排	巴音售後回租安排	諸暨售後回租安排
相關租賃資產的評估值	約人民幣3億175萬元 (相當於約港幣 3億2,891萬元)	約人民幣4,130萬元 (相當於約港幣4,502萬元)	約人民幣3億8,556萬元 (相當於約港幣 4億2,026萬元)	約人民幣3億330萬元 (相當於約港幣 3億3,060萬元)	約人民幣1億2,288萬元 (相當於約港幣1億3,394萬元)	約人民幣3億4,727萬元 (相當於約港幣3億7,852萬元)
相關租賃資產估值報告的 評估基準日	二零二五年十一月十三日	二零二五年十一月十三日	二零二五年十一月二十八日	二零二五年十一月 二十八日	二零二五年十二月四日	二零二五年十一月十五日
評估方法	成本法	成本法	成本法	成本法	成本法	市場法
相關租賃資產的 評估總重置成本	約人民幣4億305萬元 (相當於約港幣 4億3,932萬元)	約人民幣5,293萬元 (相當於約港幣5,769萬元)	約人民幣3億8,556萬元 (相當於約港幣 4億2,026萬元)	約人民幣3億3,368萬元 (相當於約港幣 3億8,442萬元)	約人民幣2億2,345萬元 (相當於約港幣2億4,354萬元)	零
相關租賃資產的成新率	74.87%	78.03%	100%	86%	55%	零

租賃資產估值報告
所載的估值假設

京唐售後回租安排I	京唐售後回租安排II	溫州售後回租安排	肇慶售後回租安排	巴音售後回租安排	諸暨售後回租安排
(i) 本次評估的各項資產均以評估基準日的實際存量為前提，有關資產的現行市價以評估基準日的國內有效價格為依據； (ii) (1)相關政策及法規；(2)未來社會環境；及(3)未來相關國家法律、法規及政策概無重大調整/變動； (iii) 資產佔有者的業務營運為合法，且並無可引致被評估資產變更現時用途的不可預見因素； (iv) 相關基礎資料和財務資料真實、準確及完整； (v) 除另有指明者外，評估並無計及與資產佔有者資產有關的可能承擔的抵押及擔保事宜對評估值的影響，亦無考慮國家宏觀經濟政策變動、自然災害發生及其他不可抗力因素對資產價格的影響；及 (vi) 評估的範圍僅受限於資產擁有者所提供的評估申報表。	(i) 本次評估的各項資產均以評估基準日的實際存量為前提，有關資產的現行市價以評估基準日的國內有效價格為依據； (ii) (1)相關政策及法規；(2)未來社會環境；及(3)未來相關國家法律、法規及政策概無重大調整/變動； (iii) 假設被評估企業的管理層已對企業經營負責任地履行義務，並稱職地對相關資產進行了有效管理。被評估企業在營運過程中並未違反任何相關國家法律及法規。	(i) 產權持有人申報的資產內容、數量及賬面價值不存在重大錯誤。被評估資產的所有權並無爭議，且被評估資產的內在質量完好； (ii) (1)相關政策及法規；(2)未來社會環境；及(3)未來相關國家法律、法規及政策概無重大調整/變動；及	(i) 假設所有被評估資產已處於交易過程中，估值師根據被評估資產的交易狀況及其他因素模擬市場進行估值； (ii) 假設市場公開公平，而買方及賣方的交易活動均在自願及理智，而非強制或不受限制的條件下進行； (iii) 假設被評估資產處於或假定將處於持續使用狀態； (iv) (1)相關政策及法規；(2)未來社會環境；及(3)未來相關國家法律、法規及政策概無重大調整/變動； (v) 本次評估的各項資產均以評估基準日的實際存量為前提，有關資產的現行市價以評估基準日的國內有效價格為依據；及 (vi) 假設產權持有實體所提供的基礎資料及財務資料真實、準確及完整。	(i) 假設所有被評估資產已處於交易過程中，估值師根據被評估資產的交易狀況及其他因素模擬市場進行估值； (ii) 假設市場公開公平，而買方及賣方的交易活動均在自願及理智，而非強制或不受限制的條件下進行； (iii) 假設被評估資產處於或假定將處於持續使用狀態； (iv) (1)相關政策及法規；(2)未來社會環境；及(3)未來相關國家法律、法規及政策概無重大調整/變動； (v) 本次評估的各項資產均以評估基準日的實際存量為前提，有關資產的現行市價以評估基準日的國內有效價格為依據；及 (vi) 假設產權持有實體所提供的基礎資料及財務資料真實、準確及完整。	(i) 假設所有被評估資產已處於交易過程中，估值師根據被評估資產的交易狀況及其他因素模擬市場進行估值； (ii) 假設市場公開公平，而買方及賣方的交易活動均在自願及理智，而非強制或不受限制的條件下進行； (iii) 假設被評估資產處於或假定將處於持續使用狀態； (iv) (1)相關政策及法規；(2)未來社會環境；及(3)未來相關國家法律、法規及政策概無重大調整/變動； (v) 本次評估的各項資產均以評估基準日的實際存量為前提，有關資產的現行市價以評估基準日的國內有效價格為依據；及 (vi) 假設產權持有實體所提供的基礎資料及財務資料真實、準確及完整。

董事會注意到，倘上述假設有任何偏差，估值結果或會有所不同，以及董事會已審閱租賃資產估值報告，並已考慮所採納的估值方法及假設。董事會認為相關租賃資產的估值方法合理，而所採用的假設乃中國資產估值中普遍採用的一般假設。因此，董事會認為相關租賃資產的評估值屬公平合理。

租賃資產並非具有可識別收入來源的創收資產。

購買價格已／將以本集團的一般營運資金撥付。

法定所有權

誠通融資租賃於租賃期內擁有租賃資產的法定所有權。

租賃付款

於相關租賃期內，就相關售後回租安排的租賃付款總額，須由相關承租人根據相關售後回租協議所載付款時間表支付予誠通融資租賃，為相關租賃本金（即誠通融資租賃將予支付之相關購買價格金額）及相關租賃利息之總和。

租賃利息將按當時未償還租賃本金額按貸款報價利率另加固定溢價／折讓釐定的浮動利率計算。

利率將於每年一月一日進行覆核。倘貸款報價利率有所變動，租賃利率將調整為新貸款報價利率另加上上述固定溢價／折讓的利率，惟倘承租人有逾期租賃付款且未支付全部逾期付款及違約金的情況，則於貸款報價利率下調時適用利率不予調整。

服務費

相關承租人須就誠通融資租賃分別就相關售後回租安排提供的前期服務向誠通融資租賃支付一次性服務費（「服務費」）。該等服務包括提供企業融資諮詢服務，包括但不限於向相關承租人提供有關策略分析、投資及融資渠道及模型，以及宏觀經濟與市場研究的意見。服務費不可退還。

相關售後回租安排的適用租賃付款及服務費乃由訂約方經公平磋商後協定，當中已考慮多項因素(如租賃本金的金額、租賃期、經考慮租賃利息金額、服務費及當前市況後本集團獲得的整體回報率等)。

經考慮售後回租安排特定情況下的上述因素後，董事認為，售後回租協議的條款屬公平合理，按一般商業條款訂立，且符合本公司及股東的整體利益。

擔保人

擔保人已各自就康欣承租人、溫州承租人、肇慶承租人及諸暨承租人分別在相關售後回租協議項下所有應付款項(包括但不限於違約賠償金、未付及預期租賃付款、回購價格及其他應付款項)向誠通融資租賃提供擔保。該擔保為不可撤回的持續擔保。

康欣擔保人

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i)康欣擔保人由無錫市人民政府國資委全資擁有；(ii)康欣擔保人及其最終實益擁有人均為獨立第三方；及(iii)康欣擔保人主要從事無錫市內重點市政工程的建設，主要為基礎設施建設業務。

溫州擔保人

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i)溫州擔保人為溫州甌海新經濟產業發展有限公司的直接全資附屬公司，而溫州甌海新經濟產業發展有限公司則由溫州承租人的最終實益擁有人溫州市甌海區國有資產管理辦公室全資擁有；(ii)溫州擔保人及其最終實益擁有人均為獨立第三方；及(iii)溫州擔保人主要從事項目代建業務及勞務派遣業務。

肇慶擔保人I

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i)肇慶擔保人I由肇慶市國盈投資有限公司全資擁有，而肇慶市國盈投資有限公司則由肇慶市人民政府國資委全資擁有；(ii)肇慶擔保人I及其最終實益擁有人均為獨立第三方；及(iii)肇慶擔保人I主要從事肇慶市核心地區(即肇慶新區)的基礎設施建設，民生保障、產業孵化培育、產業投資運營、產業園區建設開發。

肇慶擔保人II

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i)肇慶擔保人II由：(a)肇慶新區管理委員會直接擁有60%，而肇慶新區管理委員會則由肇慶市人民政府全資擁有；(b)肇慶擔保人I直接擁有30%，肇慶擔保人I由肇慶市國盈投資有限公司全資擁有，而肇慶市國盈投資有限公司則由肇慶市人民政府國資委全資擁有；及(c)廣東省財政廳直接擁有10%；(ii)肇慶擔保人II及其最終實益擁有人均為獨立第三方；及(iii)肇慶擔保人II主要從事肇慶新區的工程建設及房地產銷售。

諸暨擔保人

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i)諸暨擔保人由諸暨市國有資產經營有限公司全資擁有，而諸暨市國有資產經營有限公司則由諸暨市人民政府國資委所控制；(ii)諸暨擔保人及其最終實益擁有人均為獨立第三方；及(iii)諸暨擔保人主要從事物流工程開發與運營及國內貨物運輸代理等業務。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於過去十二個月，(a)本公司、本公司層面的任何關連人士及／或附屬公司層面的任何關連人士(倘該／該等附屬公司涉及交易)；及(b)擔保人、其董事及法定代表以及可對交易施加影響力的承租人的任何最終實益擁有人之間並無重大貸款安排。

承租人回購租賃資產之權利

待相關承租人已根據相關售後回租協議的條款向誠通融資租賃支付所有租賃付款及其他應付款項(如有)後，相關承租人有權以名義代價回購相關售後回租協議項下的相關租賃資產。

增信措施

視乎與售後回租安排有關的整體風險，誠通融資租賃可按個別情況要求採取適當的增信措施。誠通融資租賃將不時監察(其中包括)承租人及擔保提供者(如有)的財務狀況，並可要求承租人於誠通融資租賃認為必要時提供擔保，如支付保證金及提供公司擔保，以保障其作為出租人的權益。

董事會認為，現有增信措施足以保障本公司及股東的利益。

售後回租協議的主要條款

售後回租協議的一般條款及條件相似。其各自的主要條款概述如下：

相關售後回租協議日期	京唐售後回租協議I	溫州售後回租協議	肇慶售後回租協議	巴音售後回租協議	康欣售後回租協議	諸暨售後回租協議	京唐售後回租協議II
	二零二五年 十一月二十一日	二零二五年 十二月十一日	二零二五年 十二月十一日	二零二五年 十二月十七日	二零二五年 十二月十七日	二零二五年 十二月二十二日	二零二五年 十二月二十三日
承租人	京唐共同承租人	溫州承租人	肇慶承租人	巴音承租人	康欣承租人	諸暨承租人	京唐共同承租人
租賃資產	若干施工機械及輔助設備	水文監測、水處理、X射線 光電子能譜儀及活性炭 過濾器等設施及設備	智能化系統設備及 智慧停車管理系統 設備等	若干風力發電設備	生產機械及設備	智能通關卡口設施及 海關檢驗檢疫設備等	若干施工機械及輔助設備
購買價格	人民幣2億2,000萬元(相當 於港幣2億3,980萬元)	人民幣3億元(相當於 港幣3億2,700萬元)	人民幣3億元(相當於 港幣3億2,700萬元)	人民幣1億元(相當於 港幣1億900萬元)	人民幣2億元(相當於 港幣2億1,800萬元)	人民幣3億元(相當於 港幣3億2,700萬元)	人民幣3,000萬元(相當於 港幣3,270萬元)

購買價格之基準	京唐售後回租協議I					京唐售後回租協議II				
	京唐售後回租協議I	溫州售後回租協議	肇慶售後回租協議	巴音售後回租協議	康欣售後回租協議	諸暨售後回租協議	京唐售後回租協議II			
租賃價格之基準	京唐租賃資產的評估值約 人民幣3億775萬元(相當 於約港幣3億2,891萬元)	溫州租賃資產的評估值約 人民幣3億8,556萬元(相 當於約港幣4億2,026萬元)	肇慶租賃資產的評估值約 人民幣3億330萬元(相當 於約港幣3億3,060萬元)	巴音租賃資產的評估值約 人民幣1億2,288萬元(相 當於約港幣1億3,394萬元)	康欣租賃資產的賬面淨值 約人民幣2億4,873萬元(相 當於約港幣2億7,112萬元)	諸暨租賃資產的評估值約 人民幣3億4,777萬元(相 當於約港幣3億7,852萬元)	京唐租賃資產的評估值約 人民幣4,130萬元(相當於 約港幣4,502萬元)			
	三(3)年	三(3)年	三(3)年	兩(2)年	三(3)年	三(3)年	三(3)年			
租賃付款	約人民幣2億3,567萬元(相 當於約港幣2億5,688萬 元)，京唐共同承租人將 於租賃期內分十二(12)期 每季度支付予誠通融資 租賃	約人民幣3億1,777萬元(相 當於約港幣3億4,637萬 元)，溫州承租人將於租 賃期內分十二(12)期每季 度支付予誠通融資租賃	約人民幣3億2,349萬元(相 當於約港幣3億5,260萬 元)，肇慶承租人將於租 賃期內分十二(12)期每季 度支付予誠通融資租賃	約人民幣1億356萬元(相當 於約港幣1億2,288萬元)， 巴音承租人將於租賃期內 分四(4)期每半年支付予 誠通融資租賃	約人民幣2億1,831萬元(相 當於約港幣2億3,089萬 元)，康欣承租人將於租 賃期內分十二(12)期每季 度支付予誠通融資租賃	約人民幣3億1,908萬元(相 當於約港幣3億4,780萬 元)，諸暨承租人將於租 賃期內分十二(12)期每季 度支付予誠通融資租賃	約人民幣3,213萬元(相當於 約港幣3,502萬元)，京唐 共同承租人將於租賃期內 分十二(12)期每季度支付 予誠通融資租賃			

	京唐售後回租協議I	溫州售後回租協議	肇慶售後回租協議	巴音售後回租協議	康欣售後回租協議	諸暨售後回租協議	京唐售後回租協議II
服務費	人民幣550萬元(相當於約港幣600萬元)	人民幣750萬元(相當於約港幣818萬元)	人民幣750萬元(相當於約港幣818萬元)	零	零	人民幣600萬元(相當於港幣654萬元)	人民幣75萬元(相當於約港幣82萬元)
回購租賃資產的名義代價	人民幣0.73元(相當於約港幣0.80元)	人民幣3.00元(相當於約港幣3.27元)	人民幣3.00元(相當於約港幣3.27元)	人民幣1.00元(相當於約港幣1.09元)	人民幣2.00元(相當於約港幣2.18元)	人民幣3.00元(相當於約港幣3.27元)	人民幣0.10元(相當於約港幣0.11元)
估計收入	約人民幣2,117萬元(相當於約港幣2,308萬元)	約人民幣2,527萬元(相當於約港幣2,754萬元)	約人民幣3,099萬元(相當於約港幣3,378萬元)	約人民幣356萬元(相當於約港幣388萬元)	約人民幣1,183萬元(相當於約港幣1,289萬元)	約人民幣2,508萬元(相當於約港幣2,734萬元)	約人民幣289萬元(相當於約港幣314萬元)

(B) 承租人資料

巴音承租人

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，並基於截至最後實際可行日期公開可得的資料：(i)巴音承租人為華電新能源集團股份有限公司的間接全資附屬公司，而華電新能源集團股份有限公司為一間於中國成立的股份有限公司，其A股於上海證券交易所上市(股份代號：600930.SH)，其最大及第二大股東為福建華電福瑞能源發展有限公司(持有45.22%股權)及華電國際電力股份有限公司(持有26.78%股權)，華電國際電力股份有限公司的A股及H股分別於上海證券交易所(股份代號：600027.SH)及聯交所(股份代號：1071.HK)上市。福建華電福瑞能源發展有限公司及華電國際電力股份有限公司為中國華電的附屬公司，而中國華電則由國資委全資擁有；(ii)巴音承租人及其最終實益擁有人均為獨立第三方；及(iii)巴音承租人主要從事風力發電以及光伏發電項目的開發、投資、建造及營運管理等業務。

京唐承租人I

據董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，並基於截至最後實際可行日期公開可得的資料：(i)京唐承租人I之20%股份由京唐承租人II控制，而餘下80%股份則由四家不同私人公司青海威龍鋼結構工程有限公司(其股權由三名個人李躍先先生、李頂惠女士及蔡幫倫先生分別持有51.2195%、41.8324%及6.9480%)、常州市金壇天地建築有限公司(其股權由仇麗雲女士及陳玉梁先生分別持有98%及2%)、北京市弘久基業機電安裝有限公司(由陳國慶先生全資擁有)及齊齊哈爾鴻聚建築勞務有限公司(其股權由牛鐵豐先生及包智丞先生分別持有70%及30%)平均擁有；(ii)京唐承租人I及其最終實益擁有人均為獨立第三方；及(iii)京唐承租人I主要從事專用設備維修、一般設備維修、電氣設備維修等業務。

京唐承租人II

據董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，並基於截至最後實際可行日期公開可得的資料：(i)京唐承租人II為中國冶金科工股份有限公司之附屬公司，而中國冶金科工股份有限公司為中國五礦之附屬公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1618)；(ii)京唐承租人II及其最終實益擁有人均為獨立第三方；及(iii)京唐承租人II主要從事建設工程施工及設計、住宅室內裝飾裝修、電氣安裝服務等業務。

康欣承租人

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，並基於截至最後實際可行日期公開可得的資料：(i)康欣承租人由康欣新材料股份有限公司直接擁有100%，而康欣新材料股份有限公司的A股於上海證券交易所上市(股份代號：600076.SH)，持有康欣新材料股份有限公司約38.81%股權的最大股東為康欣擔保人，康欣擔保人則由無錫市人民政府國資委全資擁有；(ii)康欣承租人及其最終實益擁有人均為獨立第三方；及(iii)康欣承租人主要從事生產及銷售集裝箱底板與環保板，以及綠化苗、速生楊樹苗的種植銷售。

溫州承租人

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，並基於截至最後實際可行日期公開可得的資料：(i)溫州承租人為溫州市甌海智慧城市管理有限公司的直接全資附屬公司，而溫州市甌海智慧城市管理有限公司則由溫州承租人的最終實益擁有人溫州市甌海區國有資產管理辦公室全資擁有；(ii)溫州承租人及其最終實益擁有人均為獨立第三方；及(iii)溫州承租人主要從事廠房與專業化產業園的開發、租賃及綜合運營。

肇慶承租人

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，並基於截至最後實際可行日期公開可得的資料：(i)肇慶承租人為肇慶擔保人I的直接全資附屬公司，肇慶擔保人I由肇慶市國盈投資有限公司全資擁有，而肇慶市國盈投資有限公司則由肇慶市人民政府國資委全資擁有；(ii)肇慶承租人及其最終實益擁有人均為獨立第三方；及(iii)肇慶承租人主要從事資產運營服務、酒店及餐飲服務、水電油氣銷售及產業投資。

諸暨承租人

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，並基於截至最後實際可行日期公開可得的資料：(i)諸暨承租人由諸暨市交通投資集團有限公司直接全資擁有，諸暨市交通投資集團有限公司由諸暨擔保人間接擁有51%，諸暨擔保人的最終控股方為諸暨市人民政府國資委，而諸暨市交通投資集團有限公司的餘下49%則由諸暨市國有資產經營有限公司擁有，諸暨市國有資產經營有限公司乃由諸暨市人民政府國資委所控制；(ii)諸暨承租人及其最終實益擁有人均為獨立第三方；及(iii)諸暨承租人主要從事道路貨物運輸站經營、海上國際貨物運輸代理及貨物進出口等業務。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除先前交易外，於過去十二個月，(a)本公司、本公司層面的任何關連人士及／或附屬公司層面的任何關連人士(倘該／該等附屬公司涉及交易)；及(b)承租人、其董事及法定代表以及可對交易施加影響力的承租人的任何最終實益擁有人之間並無重大貸款安排。

(C) 售後回租安排的理由及裨益

本集團主要從事租賃、物業發展及投資、海上旅遊服務和酒店業務。本集團的租賃業務主要透過誠通融資租賃(作為其主營業務)進行。

售後回租安排乃於誠通融資租賃的一般及日常業務過程中訂立，預期誠通融資租賃將賺取總收入約人民幣1億2,078萬元(相當於約港幣1億3,165萬元)，即售後回租安排項下的租賃利息及服務費的總和。

鑒於以上所述，董事認為，售後回租安排的條款均屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

(D) 上市規則之涵義

巴音售後回租安排

由於(i)巴音售後回租協議及先前巴音交易均與(其中包括)中國華電附屬公司訂立；及(ii)於訂立巴音售後回租協議時，先前巴音交易仍然存續，因此，就計算相關百分比率(定義見上市規則)而言，巴音售後回租安排與先前巴音交易合併計算。

由於巴音售後回租安排(與先前巴音交易合併計算)的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於100%，故根據上市規則第14章，巴音售後回租安排構成本公司一項主要交易，須遵守有關通知、公告、通函及股東批准規定。

京唐售後回租安排

由於(i)京唐售後回租協議及先前京唐交易均與(其中包括)中國五礦的附屬公司訂立；及(ii)於訂立京唐售後回租協議時，先前京唐交易仍然存續，因此，就計算相關百分比率(定義見上市規則)而言，京唐售後回租安排與先前京唐交易合併計算。

由於京唐售後回租安排(與先前京唐交易合併計算)的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於100%，故根據上市規則第14章，京唐售後回租安排構成本公司主要交易，須遵守有關通知、公告、通函及股東批准規定。

康欣售後回租安排

由於康欣售後回租安排的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於100%，故根據上市規則第14章，康欣售後回租安排構成本公司一項主要交易，須遵守有關通知、公告、通函及股東批准規定。

溫州售後回租安排

由於溫州售後回租安排的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於100%，故根據上市規則第14章，溫州售後回租安排構成本公司一項主要交易，須遵守有關通知、公告、通函及股東批准規定。

肇慶售後回租安排

由於肇慶售後回租安排的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於100%，故根據上市規則第14章，肇慶售後回租安排構成本公司一項主要交易，須遵守有關通知、公告、通函及股東批准規定。

諸暨售後回租安排

由於諸暨售後回租安排的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於100%，故根據上市規則第14章，諸暨售後回租安排構成本公司一項主要交易，須遵守有關通知、公告、通函及股東批准規定。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東或其任何緊密聯繫人(定義見上市規則)於售後回租安排中擁有任何重大權益。因此，倘本公司召開股東大會以批准售後回租安排，概無股東須於會上放棄投票。鑒於以上所述，本公司可根據上市規則第14.44條以股東書面批准取代舉行股東大會。本公司已就售後回租安排取得本公司控股股東(定義見上市規則)誠通香港(持有本公司3,169,656,217股已發行股份，相當於本公司於本通函日期已發行股本約53.14%)的股東書面批准。故此，本公司將不會召開股東大會以供批准售後回租安排。

3. 推薦意見

董事認為，售後回租協議的條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理。董事亦認為，售後回租安排乃於本集團一般及日常業務過程中訂立，且符合本公司及股東的整體利益。因此，倘召開股東大會以批准售後回租安排，則董事會將建議股東於有關股東大會上投票贊成批准有關決議案。

4. 其他資料

謹請 閣下垂注本通函各附錄所載的資料。

此 致

列位股東台照

代表董事會
中國誠通發展集團有限公司
執行董事
陳劍影

二零二六年一月十六日

1. 本集團財務資料

本集團截至二零二二年十二月三十一日、二零二三年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止三個財政年度以及截至二零二五年六月三十日止六個月的財務資料詳情已分別載於以下文件：

- (a) 本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度的年報第79至224頁
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0424/2023042400490_c.pdf)；
- (b) 本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度的年報第91至241頁
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0424/2024042400655_c.pdf)；
- (c) 本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度的年報第65至163頁
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0429/2025042900806_c.pdf)；及
- (d) 本公司截至二零二五年六月三十日止六個月的中期報告第4至32頁
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0929/2025092901933_c.pdf)。

2. 本集團的債務

於二零二五年十一月三十日(即本通函付印前就本集團本債務聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團有(i)有抵押及無擔保銀行借款約港幣39億6,587萬元，乃以本集團之應收貸款及經營租賃業務項下之貿易應收款項之押記作抵押；(ii)無抵押及無擔保銀行借款港幣1億5,155萬元；(iii)無抵押及無擔保公司債券港幣11億454萬元；(iv)有抵押及有擔保資產支持證券約港幣13億7,659萬元，乃以本集團之應收貸款及應收融資租賃款項之押記作抵押及由最終控股公司擔保；及(v)來自關聯方的無抵押及無擔保貸款約港幣3億5,425萬元。

於二零二五年十一月三十日營業時間結束時，本集團有與就若干物業單位買家獲授的按揭貸款向銀行作出擔保相關的或然負債約港幣2億3,044萬元。

除上述或本通函其他部分所披露者外，以及除集團內部公司間負債以及日常業務過程中的正常貿易及其他應付款項外，於二零二五年十一月三十日，本集團並無任何其他已發行及尚未贖回的或法定或以其他方式設定的但未發行的債務證券、定期貸款、其他借款或借款性質債務、按揭或押記、或然負債或擔保。

3. 本集團的營運資金充足性

董事認為，經考慮售後回租安排的影響、內部產生資金、本集團可用的現有融資及本集團目前可用的財務資源後，本集團將擁有足夠的營運資金，以滿足其自本通函日期起計至少十二(12)個月的需求。

於本通函日期，本公司已取得上市規則第14.66(12)條項下所規定的相關確認書。

4. 本集團的財務及貿易前景

截至最後實際可行日期，本集團的主營業務為租賃、物業發展及投資、海上旅遊服務和酒店業務。

關於租賃業務，本集團將持續在業務佈局上保持戰略定力，紮實做好「五篇大文章」，加大對國家重點支持領域的投入，加快業務專業化轉型步伐；誠通融資租賃積極拓展多元化融資管道，持續加強與境內外銀行等金融機構的深度溝通與合作。面對市場的動態變化，誠通融資租賃將密切關注行業趨勢，以市場需求為導向，精準把握市場機遇。誠通融資租賃積極探索創新業務模式和專業領域，充分發揮「融資」+「融物」的特色優勢，提升服務效率與品質，努力在多元多變的市場環境中實現持續、穩健經營，為服務實體經濟高品質發展貢獻更大力量。

關於物業發展及投資業務，本集團將密切關注行業政策，積極把握市場機遇，加速推動存量物業單位銷售，將回收資金用於租賃主業。

於海上旅遊服務和酒店業務方面，本公司的海南省各附屬公司將聚焦重構客源管道結構、強化客戶生命週期管理、借力平台提升線上引流等重點開展工作。

5. 重大不利變動

誠如本公司截至二零二五年六月三十日止六個月的中期報告所披露，本公司錄得綜合除稅後溢利約港幣1,000萬元，較二零二四年同期減少63%，乃主要受到全球經濟復甦緩慢、地緣政治經濟格局持續變化，以及中國利率呈下行趨勢、市場上優質資產緊俏的影響，導致租賃分類業務收入及毛利貢獻大幅下降。

除上述者外，於最後實際可行日期，董事確認，自二零二四年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)以來本集團財務或貿易狀況概無任何重大不利變動。

6. 該等交易的財務影響

於二零二五年六月三十日，本集團的未經審核綜合總資產約為港幣91億3,111萬元，而本集團的未經審核綜合總負債約為港幣62億6,067萬元。

董事認為，於實施售後回租安排後，本集團的資產淨值不會出現重大即時變動。就實施售後回租安排而言，將入賬列為已抵押貸款，並確認為本集團的應收貸款，此舉將抵銷因誠通融資租賃支付購買價格而導致的銀行結餘及現金減少。

就盈利而言，本集團有權將售後回租安排產生的利息收入確認為本集團的額外收入。

除上文所披露者外，售後回租安排預期不會對本集團的資產及負債以及盈利產生任何重大影響。對本集團產生的最終財務影響將視乎本公司核數師進行的審核工作結果而定。

7. 重大貸款確認

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於過去十二個月，(a)本公司、本公司層面的任何關連人士及／或附屬公司層面的任何關連人士(倘該／該等附屬公司涉及交易)；及(b)承租人、其董事及法定代表以及可對交易施加影響力的承租人的任何最終實益擁有人之間並無重大貸款安排。

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料，董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且概無遺漏任何其他足以令致本通函所載任何陳述或本通函產生誤導的事項。

2. 權益披露

(i) 董事及本公司最高行政人員的權益

於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例的該等條文規定，彼等被當作或被視作擁有的權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條例所述登記冊內的權益及淡倉；或(iii)根據上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

好倉

董事姓名	於本公司 或其相聯 法團的權益	權益性質	持有 股份數目	股份類別	佔於最後 實際可行 日期已發行 股本的概約 百分比
孫洁女士	本公司	實益擁有人	570,960	普通股	0.01%
白春蕊女士	本公司	實益擁有人	292,000	普通股	0.00%

附註：百分比已四捨五入至小數點後2個位。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之該等條文規定，彼等被當作或被視作擁有之權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條例所述之登記冊內的任何權益或淡倉；或(iii)根據上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

(ii) 主要股東的權益

於最後實際可行日期，據董事所知，下列人士(董事及本公司最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文規定須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉如下：

好倉

股東名稱	權益性質	持有		估於最後 實際可行 日期本公司 已發行股本的 概約百分比
		股份數目	股份類別	
誠通香港	實益擁有人(附註1)	3,169,656,217	普通股	53.14%
誠通控股	受控制法團的權益 (附註1)	3,169,656,217	普通股	53.14%

附註：

1. 誠通香港的全部已發行股本由誠通控股實益擁有。根據證券及期貨條例，誠通控股被視為於誠通香港持有的全部股份中擁有權益。
2. 四捨五入至小數點後2個位。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，據董事所知，概無其他人士(董事及本公司最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文規定須向本公司及聯交所披露的任何權益或淡倉。

於最後實際可行日期，(i)非執行董事兼董事會主席孫洁女士為誠通香港總會計師兼執行委員會成員；(ii)執行董事張傳義先生為誠通香港總經理助理及誠通香港多間附屬公司的董事；及(iii)執行董事白春蕊女士為誠通香港法律合規部總經理及誠通香港附屬公司的董事。除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事為於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文規定須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉的公司董事或僱員。

3. 重大合約

董事確認，不存在本集團成員公司在緊接最後實際可行日期之前兩(2)年內訂立的重大或者可能屬重大的任何合約(並非在正常業務過程中簽訂的合約)。

4. 董事的服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司已訂立或擬訂立任何服務合約，而有關合約並非於一年內屆滿或本集團於一年內毋須支付賠償(法定賠償除外)而可予終止。

5. 訴訟

於最後實際可行日期，據董事所深知、盡悉及確信，概無本公司或本集團任何成員公司涉及任何重大訴訟或索償，且據董事所知，本集團任何成員公司亦無涉及任何尚未了結或面臨重大訴訟或索償。

6. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事或任何彼等各自的緊密聯繫人於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有任何權益並根據上市規則第8.10條須予披露。

7. 於本集團資產或合約或安排的權益

於最後實際可行日期，據董事所知，概無董事於本集團任何成員公司自二零二四年十二月三十一日(即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製日期)以來已收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

概無董事於對本集團業務屬重大且於最後實際可行日期仍存續的任何合約或安排中擁有重大權益。

8. 一般資料

- (a) 本公司的註冊辦事處及主要營業地點位於香港德輔道中189號李寶椿大廈二十二樓。
- (b) 本公司於香港的股份過戶登記處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
- (c) 本公司的聯席公司秘書為劉暢女士及鄭璟燁先生。鄭璟燁先生為香港會計師公會成員。

9. 展示文件

自本通函刊發日期起計十四日期間內，售後回租協議的副本於聯交所網站 <https://www.hkexnews.hk> 及本公司網站 <https://www.hk217.com> 展示及刊載。